

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tagliaferri Giorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 414/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - VIA SAN MICHELE, 1, interno 18, piano 3.....	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - Via Aldo Moro, 5, interno 3, piano Terra.....	4
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2.....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità.....	14
Confini.....	14
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali.....	15
Precisazioni.....	16
Patti.....	16
Stato conservativo.....	16
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	20
Normativa urbanistica	21
Regolarità edilizia	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Stima / Formazione lotti.....	22
Lotto 1	23
Lotto 2	24
Riserve e particolarità da segnalare	25
Riepilogo bando d'asta.....	27
Lotto 1	27
Lotto 2	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 414/2020 del R.G.E.	28
Lotto 1	28
Lotto 2	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - VIA SAN MICHELE, 1, interno 18, piano 3	30
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - Via Aldo Moro, 5, interno 3, piano Terra	30

In data 09/02/2021, il sottoscritto Ing. Tagliaferri Giorgio, con studio in Via Ponente, 201 - 00049 - Velletri (RM), email tgiorgio01@yahoo.it; ing.giorgiotagliaferri@gmail.com, PEC g.tagliaferri@pec.ording.roma.it, Tel. 339 8442188, Fax 0696 41432, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/09/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - VIA SAN MICHELE, 1, interno 18, piano 3
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Marino (RM) - Via Aldo Moro, 5, interno 3, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA SAN MICHELE, 1, INTERNO 18, PIANO 3

02a L'immobile da stimare è un'appartamento in edificio PLURIfamiliare; l'edificio è composto da seminterrato adibito a cantine e box auto e cinque piani fuori terra. E' ubicato in Via San Michele loc. Squarciarelli, angolo con Via Vittorio Veneto, importante asse viario che collega con la città di Marino. Nella zona gli insediamenti sono a carattere intensivo, con villini e palazzine plurifamiliari di particolare valore sotto il profilo paesaggistico ed ambientale. La zona è a carattere residenziale, apprezzata nel periodo estivo, tale da renderla uno dei luoghi di villeggiatura più frequentati ed al tempo stesso dotata di servizi. Del lotto fa parte l'appartamento al terzo piano, un box auto e un piccolo locale tecnico al seminterrato e un posto auto al piano terra. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA ALDO MORO, 5, INTERNO 3, PIANO TERRA

02a L'immobile da stimare è un'appartamento in edificio plurifamiliare; l'edificio è composto da seminterrato adibito a box auto e cantine e tre piani fuori terra. E' ubicato in Via Aldo Moro loc. Santa Maria delle Mole, nella zona residenziale a ridosso di Frattocchie. Nella zona gli insediamenti sono a carattere intensivo, con villini mono e plurifamiliari e palazzine di relativo valore sotto il profilo paesaggistico ed ambientale. La zona è a carattere residenziale, dotata di servizi di prima necessità. Del lotto fa parte l'appartamento al piano terra e tre cantine al piano seminterrato. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - VIA SAN MICHELE, 1, interno 18, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come da certificati con le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari riportate sia nella relazione del Delegato e relativa integrazione (allegato 01b) che nel Certificato di cui all'art. 567, 2° co. c.p.c.(allegato 02).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

11ab, 17a – Copia degli atti di provenienza (compravendita) è riportata nell'allegato 03.

CONFINI

02b1 - Il lotto confina a ovest con ballatoio e appartamento int.16, a nord appartamento int. 17/a; salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,52 mq	56,71 mq	1,00	56,71 mq	2,80 m	3
Locale di deposito	1,31 mq	5,24 mq	0,25	1,31 mq	1,60 m	S1
Box	15,68 mq	23,65 mq	0,20	4,73 mq	2,55 m	S1
Balcone	13,13 mq	13,13 mq	0,30	3,94 mq	2,80 m	3
Posto auto scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,20	3,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				69,69 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,69 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I dati metrici degli immobili sono riportati sia nell'Allegato 4 (Scheda Immobili e Valutazioni) che - con i grafici - nell'Allegato 5 (Rilievo Immobili).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/10/2012 al 14/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 1674 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 1210
Dal 28/07/2016 al 14/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1674, Sub. 561 Categoria C2 Cl.4, Cons. 3 Superficie catastale 4 mq Rendita € 13,79 Piano S1
Dal 28/07/2016 al 14/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1674, Sub. 517 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 61 mq Rendita € 480,30 Piano 3
Dal 28/07/2016 al 14/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1674, Sub. 541 Categoria C6 Cl.3, Cons. 15 Superficie catastale 4 mq Rendita € 68,95 Piano S1
Dal 28/07/2016 al 14/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1674, Sub. 530 Categoria C6 Cl.1, Cons. 16 Superficie catastale 16 mq Rendita € 53,61 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	1674	517		A2	2	3	61 mq	480,3 €	3	
	13	1674	541		C6	3	15	4 mq	68,95 €	S1	

13	1674	530		C6	1	16	16 mq	53,61 €	T	
13	1674	561		C2	4	3	4 mq	13,79 €	S1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
13	1674				ENTE URBANO		1210 mq			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Gli estratti catastali degli immobili sono riportati nell'Allegato 6-

PRECISAZIONI

Sono stati controllati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.-

PATTI

L'immobile risulta attualmente concesso in locazione ai Sigg. **** Omissis **** con contratto di locazione annuale, rinnovabile, stipulato in data 09 Agosto 2019 e registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Albano Laziale al n° 3752 serie 3T in data 09 Agosto 2019 - Il canone annuo è pari ad Euro 6.600,00 da corrispondere mensilmente con Euro 550,00(Allegato n° 07).

STATO CONSERVATIVO

19 L'immobile risulta in buona stato di mantenimento.

PARTI COMUNI

02b2 - Gli obblighi di natura condominiale sono sanciti dal Regolamento Condominiale(Allegato 08 - Regolamento e Estratto Conto Condominiale).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

08, 13 - Dall'esame dei documenti catastali e dalla autorizzazione edilizia, non risulta presenza alcuna di censo, servitù, livello e usi civici. L'immobile è fornito di autonomo accesso alla pubblica via, in via diretta condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

02c1 - Per constatare lo stato dei luoghi e le relative caratteristiche costruttive, è stato eseguito il sopralluogo (Allegato 09). Tipologia: palazzina plurifamiliare con 5 piani fuori terra oltre al seminterrato; (Allegato 10 - Documentazione Fotografica); Fondazioni a sacco; Esposizione: est e sud; Altezza interna utile: 2,80 -; Strutture verticali: in cemento armato con tamponature a cassa vuota; Solai: latero-cementizio; Copertura: parte a tetto a due falde e parte a terrazzo; Pareti interne in forati con intonaco civile a tre strati con tinteggiatura lavabile; Pavimenti tipo palquè in listelli larghi 15 cm. tipo legno rovere + bagno in ceramica 50x50 -; Rivestimenti bagno in ceramica 25x40 - angolo cottura in ceramica 10x10; Porta di ingresso blindata unico specchio con serratura tipo europa; Porte interne: 3 tamburate impellicciate tipo legno rovere; Finestre e Port-finestre: in PVC ricoperto da pellicola essenza rovere con vetrocamera 12 mm.; Infissi esterni con tapparelle in PVC; Zocchetto in legno; soglie in marmo tipo trani; Impianto elettrico sottotraccia a norma; Impianto di riscaldamento e acqua sanitaria con caldaia a gas; Elementi radiatori in alluminio smaltato a fuoco colore chiaro; Impianto idrico-sanitario: lavabo, doccia, water con cassetta a zaino, bidet tipo Standard, con miscelatori; Impianto videocitofonico tipo URMET; predisposizione impianto condizionamento; Balconi pavimentati in ceramica tipo clinker 20x20; ringhiera in scatolari di ferro verniciata grigio su vasi a parallelepipedo in cotto; Box auto: tamponatura in blocchetti di cemento con una sola parete intonacata; Tinteggiatura con tinta lavabile; pavimento in cemento con elicottero; Impianto elettrico a norma; serranda di accesso in lamiera tipo basculante; Locale tecnico: allo stato grezzo con pareti e pavimento in cemento, privo di porta e di ogni finitura; posto auto all'aperto su pavimento asfaltato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 09/08/2019
- Scadenza contratto: 08/08/2021
- Scadenza disdetta: 08/02/2021
- Rilascio: 09/08/2021

Canoni di locazione

Canone mensile: € 550,00

L'immobile risulta attualmente concesso in locazione al Sig.**** Omissis **** con contratto di locazione annuale, rinnovabile, stipulato in data 09 Agosto 2019 e registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Albano Laziale al n° 3752 serie 3T in data 09 Agosto 2019 - Il canone annuo è pari ad Euro 6.600,00 da corrispondere mensilmente con Euro 550,00(Allegato n° 07).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/05/1989 al 14/01/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAOLO GIROLAMI	18/05/1989	12771	1197
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/07/1999 al 24/01/2013	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/01/2007 al 22/02/2010	**** Omissis ****	TESTAMENTO OLOGRAFO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LIONELLO ANDERLINI	15/01/2007	59866	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 23/02/2010 al 06/12/2016	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FRANCESCO VITIELLO	12/02/2010	754	600
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA2	23/02/2010		6790
		Registrazione			
Dal 25/01/2013 al 06/12/2016	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DONATO PASTORINO	25/01/2013		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 07/12/2016 al 20/01/2020	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIACOMO PIERACCINI	07/12/2016	15789	10781
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA2	15/12/2016	57931	39277
		Registrazione			
Dal 21/01/2020 al 04/03/2020	**** Omissis ****	VERBALE ASSEMBLEA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FRANCESCO VITIELLO	05/03/2020		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AREZZO	15/12/2016	8697	1T

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/03/2020 al 13/12/2021	**** Omissis ****	VERBALE ASSEMBLEA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FRANCESCO VITIELLO	05/03/2020		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Le attestazioni sopra riportate sono risultate dall'esame sia della Relazione del Delegato (allegato 01) che del Certificato Notarile - art. 567, 2° co. c.p.c. - (allegato 02). L'atto di provenienza è nell'allegato n° 03.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a ROMA 2 il 28/07/2010
Reg. gen. 47014 - Reg. part. 11467
Importo: € 8.400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Tale ipoteca insiste sull'appartamento sito in Grottaferrata distinto al Catasto al foglio 13, particella 1674,sub.517 (derivante da foglio 13, particella 395 sub 3).
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA il 15/11/2019
Reg. gen. 56314 - Reg. part. 10090
Importo: € 70.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a ROMA 2 il 06/03/2020

Reg. gen. 10991 - Reg. part. 1754

Importo: € 50.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a ROMA il 01/06/2020

Reg. gen. 20106 - Reg. part. 3550

Importo: € 215.994,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ROMA il 24/06/2020

Reg. gen. 23866 - Reg. part. 4172

Importo: € 20.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a ROMA il 16/11/2020

Reg. gen. 48917 - Reg. part. 33805

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO in quota**

Iscritto a ROMA 2 il 30/10/2012

Reg. gen. 48075 - Reg. part. 7293

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Tale ipoteca insiste sull'appartamento sito in Grottaferrata distinto al Catasto al foglio 13, particella 1674, sub.517 (derivante da foglio 13, particella 395 sub 3).

Le attestazioni sopra riportate sono risultate dall'esame sia della Relazione del Delegato e relativa integrazione del 17.03.2022 (allegato 01b) che del Certificato Notarile - art. 567, 2° co. c.p.c. - (allegato 02). L'atto di provenienza è riportato nell'Allegato n° 03-

NORMATIVA URBANISTICA

06b, 07b - Nel presente procedimento, trattandosi di immobile già costruito e non di terreno, non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

04c, 06a - Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di GROTTAFERRATA, è stato possibile acquisire il Permesso di Costruire n° 98 del 10/07/2009 (in variante ai permessi di costruire n° 42/2004 e n° 57/2005) giusta DIA di fine lavori in corso d'opera prot. 40565 del 23/10/2012, per la costruzione dell'edificio de quo e relativi grafici allegati che si riportano nell'ALLEGATO 11- La zona dove ricade l'immobile è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 1497/1939 e per la costruzione è stata rilasciata l'Autorizzazione del 05/04/2005 (ALLEGATO 12). Si allega altresì il Certificato di Agibilità (ALLEGATO 13).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dai rilievi effettuati si è riscontrato che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (ALLEGATO 11).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.023,74

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.127,16

Importo spese straordinarie già deliberate: € 79,68

Sulla scorta dell'estratto conto del Condominio rimesso dall'Amministratore (allegato 08), nell'allegato 4 è stato calcolato l'importo medio annuo delle spese condominiali condominiali che risultano pari a €. 1.023,74 il

valore della quota straordinaria ed il totale per il biennio (anno in corso e precedente)- Di tale valore si tiene conto nella stima dell'immobile.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Marino (RM) - Via Aldo Moro, 5, interno 3, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

01 - Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come da certificati con le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari riportate sia nella relazione del Delegato e relativa integrazione (allegato 01b) che nel Certificato di cui all'art. 567, 2° co. c.p.c.(allegato 02).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

11ab, 17a – Copia dell'atto di provenienza è riportata nell'allegato 03.

CONFINI

02b1 - L'appartamento confina ad est con appartamento sub 502, ad ovest con appartamento sub 504 a nord con androne condominiale, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	29,18 mq	34,57 mq	1,00	34,57 mq	2,65 m	T
Cantina	9,64 mq	14,81 mq	0,25	3,70 mq	2,65 m	S1

Balcone coperto	9,60 mq	9,60 mq	0,30	2,88 mq	2,85 m	T
Totale superficie convenzionale:				41,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				41,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I dati metrici degli immobili sono riportati sia nell'Allegato 14 (Scheda Immobili e Valutazioni) che - con i grafici - nell'Allegato 15 (Rilievo Immobili).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/05/2015 al 14/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 30, Part. 839 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 1618
Dal 09/07/2016 al 14/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 839, Sub. 568 Categoria C2 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 4 mq Rendita € 12,60 Piano S1
Dal 09/07/2016 al 14/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 839, Sub. 503 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 4 mq Rendita € 12,60 Piano S1
Dal 09/07/2016 al 14/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 839, Sub. 563 Categoria C2 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 4 mq Rendita € 12,60 Piano S1
Dal 09/07/2016 al 14/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 839, Sub. 564 Categoria C2 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 4 mq Rendita € 12,60 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	839	503		A2	3	4	4 mq	12,6 €	S1	
	30	839	563		C2	4	4	4 mq	12,6 €	S1	
	30	839	564		C2	4	4	4 mq	12,6 €	S1	
	30	839	568		C2	4	4	4 mq	12,6 €	S1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato
30	839				ENTE URBANO		1618 mq			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Gli estratti catastali degli immobili sono riportati nell'Allegato 16-

PRECISAZIONI

Sono stati controllati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.-

PATTI

L'immobile risulta attualmente concesso in COMODATO D'USO al sig. **** Omissis **** nato a Roma il 19/11/1986 (Allegato n 17)-

STATO CONSERVATIVO

19 L'immobile risulta in scarso stato di mantenimento.

PARTI COMUNI

02b2 - Gli obblighi di natura condominiale sono sanciti dal Regolamento Condominiale (Allegato 18 - Regolamento e Estratto Conto Condominiale).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

08, 13 - Dall'esame dei documenti catastali e dalla autorizzazione edilizia, non risulta presenza alcuna di censo, servitù, livello e usi civici, a meno della Servitù Aereoportuale ai sensi del D.M. 20/04/2006 e per la costruzione del fabbricato è stato rilasciato il Nulla Osta in Deroga con Decreto n° 57 del 26/06/2012 Ministero Difesa - Direzione Generale dei Lavori e del Demanio (ALLEGATO 19). L'immobile è fornito di autonomo accesso alla pubblica via, in via diretta condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

02c1 - Per constatare lo stato dei luoghi e le relative caratteristiche costruttive, è stato eseguito il sopralluogo (Allegato 09). Tipologia: palazzina bifamiliare con 3 piani fuori terra oltre all'interrato; u.i. composta da unico livello (Allegato 20 - Documentazione Fotografica); Fondazioni a sacco; Esposizione: sud; Altezza interna utile: 2,85; Strutture verticali: in cemento armato con tamponature a cassa vuota; Solai: latero-cementizio; Copertura: a terrazzo; Pareti interne in forati con intonaco civile a tre strati con tinteggiatura lavabile; Soffitti con tinteggiatura a tempera; Pavimenti ceramica con listelli 13x100; Rivestimenti in ceramica bagno 40x20 + angolo cottura 13x100; Porta di ingresso blindata con serratura europea; Porte interne: 1 tipo tamburata, verniciata bianco; Finestre e Port-finestre: alluminio verniciato a fuoco con vetrocamera 12 mm.; Infissi esterni con tapparelle in PVC; Zocchetto in legno; soglie in marmo tipo trani; Impianto elettrico sottotraccia a norma; Impianto di riscaldamento predisposto, acqua sanitaria con scaldabagno elettrico; Elementi radiatori in alluminio colore chiaro; Impianto idrico - sanitario: lavabo, doccia, water con cassetta a zaino, bidet tipo Standard, con miscelatori; Balcone pavimento in ceramica tipo clinker 20x20; ringhiera in scatolari di ferro verniciata in grigio su vasi a parallelepipedo in cotto; tre cantine al seminterrato con tamponature in blocchetti di cemento privi di intonaco e tinteggiati a tempera; tre porte di ingresso in lamiera di ferro.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta attualmente concesso in COMODATO D'USO al sig. **** Omissis **** nato a Roma il 19/11/1986 (Allegato n° 17)-

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 18/05/1989 al 14/01/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/07/1999 al 24/01/2013	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/01/2007 al 22/02/2010	**** Omissis ****	TESTAMENTO OLOGRAFO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/02/2010 al 06/12/2016	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FRANCESCO VITIELLO	12/02/2010	754	600
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA2	23/02/2010		6790

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/01/2013 al 06/12/2016	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/12/2016 al 20/01/2020	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIACOMO PIERACCINI	07/12/2016	15789	10781
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA2	15/12/2016	57931	39277
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2020 al 04/03/2020	**** Omissis ****	VERBALE ASSEMBLEA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FRANCESCO VITIELLO	05/03/2020		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/03/2020 al 13/12/2021	**** Omissis ****	VERBALE ASSEMBLEA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FRANCESCO VITIELLO	05/03/2020		



	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Le attestazioni sopra riportate sono risultate dall'esame sia della Relazione del Delegato (allegato 01) che del Certificato Notarile - art. 567, 2° co. c.p.c. - (allegato 02). L'atto di provenienza è nell'allegato n° 03.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 20/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE MUTUO
Iscritto a ROMA 2 il 27/01/2014
Reg. gen. 4007 - Reg. part. 365
Importo: € 7.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Tale ipoteca insiste sull'appartamento sito in Marino distinto al Catasto al foglio 30, particella 839, sub.503.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA il 15/11/2019
Reg. gen. 56314 - Reg. part. 10090
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a ROMA 2 il 06/03/2020
Reg. gen. 10991 - Reg. part. 1754

Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a ROMA il 01/06/2020
Reg. gen. 20106 - Reg. part. 3550
Importo: € 215.994,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ROMA il 24/06/2020
Reg. gen. 23866 - Reg. part. 4172
Importo: € 20.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Le attestazioni sopra riportate sono risultate dall'esame sia della Relazione del Delagato (allegato 01) che del Certificato Notarile - art. 567, 2° co. c.p.c. - (allegato 02).

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a ROMA il 16/11/2020
Reg. gen. 48917 - Reg. part. 33805
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO in quota**

Iscritto a ROMA 2 il 04/11/2015
Reg. gen. 44234 - Reg. part. 5406
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Tale ipoteca insiste sull'appartamento sito in Marino distinto al Catasto al foglio 30, particella 839, sub.503.

Le attestazioni sopra riportate sono risultate dall'esame sia della Relazione del Delagato e relativa integrazione del 17.03.2022 (allegato 01b) che del Certificato Notarile - art. 567, 2° co. c.p.c. - (allegato 02). L'atto di provenienza è riportato nell'Allegato n° 03-

NORMATIVA URBANISTICA

06b, 07b - Nel presente procedimento, trattandosi di immobile già costruito e non di terreno, non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

04c, 06a - Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di MARINO, è stato possibile acquisire il Permesso di Costruire n° 64 del 01/08/2013 con DIA in variante in corso d'opera prot. 29871 del 19/06/2015 e Fine Lavori prot. 29953-2015, per la costruzione dell'edificio de quo e relativi grafici allegati che si riportano nell'ALLEGATO 21 -

Dai rilievi effettuati si è riscontrato che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (ALLEGATO 21).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 601,42

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.202,84

Importo spese straordinarie già deliberate: € 40,00

Sulla scorta dell'estratto conto del Condominio rimesso dall'Amministratore (allegato 18), nell'allegato 14 è stato calcolato l'importo medio annuo delle spese condominiali condominiali che risultano pari a €. 601,42 il valore della quota straordinaria ed il totale per il biennio (anno in corso e precedente)- Di tale valore si tiene conto nella stima dell'immobile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. I due lotti si sono resi necessari per l'ubicazioni dei due appartamenti e relative pertinenze in due diversi comuni (Grottaferrata e Marino).

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - VIA SAN MICHELE, 1, interno 18, piano 3
02a L'immobile da stimare è un'appartamento in edificio PLURIfamiliare; l'edificio è composto da seminterrato adibito a cantine e box auto e cinque piani fuori terra. E' ubicato in Via San Michele loc. Squarciarelli, angolo con Via Vittorio Veneto, importante asse viario che collega con la città di Marino. Nella zona gli insediamenti sono a carattere intensivo, con villini e palazzine plurifamiliari di particolare valore sotto il profilo paesaggistico ed ambientale. La zona è a carattere residenziale, apprezzata nel periodo estivo, tale da renderla uno dei luoghi di villeggiatura più frequentati ed al tempo stesso dotata di servizi. Del lotto fa parte l'appartamento al terzo piano, un box auto e un piccolo locale tecnico al seminterrato e un posto auto al piano terra. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1674, Sub. 517, Categoria A2 - Fg. 13, Part. 1674, Sub. 541, Categoria C6 - Fg. 13, Part. 1674, Sub. 530, Categoria C6 - Fg. 13, Part. 1674, Sub. 561, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 1674, Qualità ENTE URBANO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 161.353,85

10 - Nel caso in esame, con presenza di immobile a destinazione residenziale, è stato possibile trovare il valore del bene seguendo il criterio del più probabile valore di mercato, cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato. La dottrina estimativa indica come comune fondamento logico la comparazione con metodo diretto o sintetico, che si calcola per punti di merito e si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare. A questo si affianca il metodo MARKET COMPARISON APPROACH con funzione di controllo. Si è seguita la letteratura disciplinare (E. Guglielmi +1 - Le stime dei beni immobili - NIS; L. Carnevali + 2 - Stima degli Immobili: metodologia e pratica - DEI; A. D'Agostino - Estimo Immobiliare Urbano ed Elementi di Economia - Esculapio; ...), a costituire un basilare riferimento per il criterio di stima da usare. Nella tabella di sintesi riportata sotto si è usato un valore unitario (2315,3085) non rintracciabile nel resto degli allegati. Esso è la sintesi delle quotazioni immobiliari, del calcolo estimativo e tiene conto delle quote condominiali medie dovute nell'ultimo biennio e non pagate. Il computo del tutto è esplicitato nell'Allegato 04(Scheda Immobile e Valutazioni). Il valore del lotto intero è pari a 161.352,69 €.- Per rispondere al quesito del Giudice per L'Esecuzione, che chiedeva il valore di ogni singolo cespite, si è considerato il valore al metroquadrato costante e valutato ogni singolo cespite moltiplicando per la superficie commerciale già predifinita. I risultati (elaborati nell'allegato n° 4b) sono così riassunti:

Appartamento sub 517 >>>>>> 140.415,36 €.

Locale Tecnico sub 562 >>>>>>>> 4.739,44 €.

Box garace sub 541 >>>>>>>>>> 9.251.97 €.

Cantina sub 568 >>>>>>>>>>>>>> 6.945,93 €.

TOTALE >>>>>>>>>>>>>>>> 161.352,69 €. Nello stesso Allegato n° 4b sono riportati i valori percentuali dei singoli cespiti rispetto al valore totale del lotto.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	-----------------------------	-----------------	-----------------------	---------------------	--------

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Marino (RM) - Via Aldo Moro, 5, interno 3, piano Terra	41,15 mq	1.879,57 €/mq	€ 77.344,36	100,00%	€ 77.344,36
				Valore di stima:	€ 77.344,36

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che per accedere nelle tre cantine nel fabbricato di via Aldo Moro, 5 nel comune di Marino, si è reso necessario uno specifico accesso. Una cantina è stata aperta da una persona che non si è voluta qualificare che ha dichiarato di averne pagato l'acquisto, ne possiede il possesso ma di non averne alcun titolo scritto con la proprietà del convenuto. Di un'altra cantina si è avuto accesso forzando la serratura a cura del rappresentante della società convenuta.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 18/05/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Tagliaferri Giorgio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - RELAZIONE NOTARILE DEL DELEGATO e RELATIVA INTEGRAZIONE (Aggiornamento al 14/05/2021)
- ✓ N° 2 Altri allegati - CERTIFICATO NOTARILE EX ART. 567 C.P.C (Aggiornamento al 21/12/2021)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - NOTAIO G. PIERACCINI - REP. 15789 - RAC. 10781 (Aggiornamento al 21/12/2021)
- ✓ N° 4 Altri allegati - SCHEDA IMMOBILE E VALUTAZIONE LOTTO 1 VARI CESPITI (Aggiornamento al 14/05/2021)
- ✓ N° 5 Tavola del progetto - RILIEVO IMMOBILI LOTTO 1 (Aggiornamento al 21/12/2021)

- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - ESTRATTI CATASTALI LOTTO 1 (Aggiornamento al 21/12/2021)
- ✓ N° 7 Altri allegati - CONTRATTO AFFITTO LOTTO 1 (Aggiornamento al 21/12/2021)
- ✓ N° 8 Altri allegati - REGOLAMENTO CONDOMINIO LOTTO 1 E ESTRATTO CONTO LOTTO 1 (Aggiornamento al 21/12/2021)
- ✓ N° 9 Altri allegati - VERBALI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 21/12/2021)
- ✓ N° 10 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 1 (Aggiornamento al 21/12/2021)
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - Diverse autorizzazioni edilizie LOTTO 1 (Aggiornamento al 21/12/2021)
- ✓ N° 12 Altri allegati - NULLA OSTA PAESAGGISTICO LOTTO 1 (Aggiornamento al 21/12/2021)
- ✓ N° 13 Certificato di agibilità / abitabilità - CERTIFICATO AGIBILITA' LOTTO 1 (Aggiornamento al 21/12/2021)
- ✓ N° 14 Altri allegati - SCHEDA IMMOBILE E VALUTAZIONE LOTTO 2 VARI CESPITI (Aggiornamento al 14/05/2021)
- ✓ N° 15 Tavola del progetto - RILIEVO IMMOBILI LOTTO 2; (Aggiornamento al 21/12/2021)
- ✓ N° 16 Visure e schede catastali - ESTRATTI CATASTALI LOTTO 2; (Aggiornamento al 21/12/2021)
- ✓ N° 18 Altri allegati - REGOLAMENTO CONDOMINIO LOTTO 2 E ESTRATTO CONTO LOTTO 2 (Aggiornamento al 21/12/2021)
- ✓ N° 19 Altri allegati - NULLA OSTA SERVITU' AEREOPORTUALE LOTTO 2 (Aggiornamento al 21/12/2021)
- ✓ N° 20 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 2 (Aggiornamento al 21/12/2021)
- ✓ N° 21 Concessione edilizia - Diverse autorizzazioni edilizie LOTTO 2 (Aggiornamento al 21/12/2021)
- ✓ N° 17 Altri allegati - CONTRATTO COMODATO D'USO (Aggiornamento al 21/12/2021)
- ✓ N° 22 Altri allegati - RELAZIONE PRIVACY (Aggiornamento al 29/01/2022)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Grottaferrata (RM) - VIA SAN MICHELE, 1, interno 18, piano 3
02a L'immobile da stimare è un'appartamento in edificio PLURIfamiliare; l'edificio è composto da seminterrato adibito a cantine e box auto e cinque piani fuori terra. E' ubicato in Via San Michele loc. Squarciarelli, angolo con Via Vittorio Veneto, importante asse viario che collega con la città di Marino. Nella zona gli insediamenti sono a carattere intensivo, con villini e palazzine plurifamiliari di particolare valore sotto il profilo paesaggistico ed ambientale. La zona è a carattere residenziale, apprezzata nel periodo estivo, tale da renderla uno dei luoghi di villeggiatura più frequentati ed al tempo stesso dotata di servizi. Del lotto fa parte l'appartamento al terzo piano, un box auto e un piccolo locale tecnico al seminterrato e un posto auto al piano terra. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1674, Sub. 517, Categoria A2 - Fg. 13, Part. 1674, Sub. 541, Categoria C6 - Fg. 13, Part. 1674, Sub. 530, Categoria C6 - Fg. 13, Part. 1674, Sub. 561, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 1674, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: 06b, 07b - Nel presente procedimento, trattandosi di immobile già costruito e non di terreno, non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Marino (RM) - Via Aldo Moro, 5, interno 3, piano Terra
02a L'immobile da stimare è un'appartamento in edificio plurifamiliare; l'edificio è composto da seminterrato adibito a box auto e cantine e tre piani fuori terra. E' ubicato in Via Aldo Moro loc. Santa Maria delle Mole, nella zona residenziale a ridosso di Frattocchie. Nella zona gli insediamenti sono a carattere intensivo, con villini mono e plurifamiliari e palazzine di relativo valore sotto il profilo paesaggistico ed ambientale. La zona è a carattere residenziale, dotata di servizi di prima necessità. Del lotto fa parte l'appartamento al piano terra e tre cantine al piano seminterrato. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 839, Sub. 503, Categoria A2 - Fg. 30, Part. 839, Sub. 563, Categoria C2 - Fg. 30, Part. 839, Sub. 564, Categoria C2 - Fg. 30, Part. 839, Sub. 568, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 839, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: 06b, 07b - Nel presente procedimento, trattandosi di immobile già costruito e non di terreno, non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 414/2020 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Grottaferrata (RM) - VIA SAN MICHELE, 1, interno 18, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1674, Sub. 517, Categoria A2 - Fg. 13, Part. 1674, Sub. 541, Categoria C6 - Fg. 13, Part. 1674, Sub. 530, Categoria C6 - Fg. 13, Part. 1674, Sub. 561, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 1674, Qualità ENTE URBANO	Superficie	69,69 mq
Stato conservativo:	19 L'immobile risulta in buona stato di mantenimento.		
Descrizione:	02a L'immobile da stimare è un'appartamento in edificio PLURIfamiliare; l'edificio è composto da seminterrato adibito a cantine e box auto e cinque piani fuori terra. E' ubicato in Via San Michele loc. Squarciarelli, angolo con Via Vittorio Veneto, importante asse viario che collega con la città di Marino. Nella zona gli insediamenti sono a carattere intensivo, con villini e palazzine plurifamiliari di particolare valore sotto il profilo paesaggistico ed ambientale. La zona è a carattere residenziale, apprezzata nel periodo estivo, tale da renderla uno dei luoghi di villeggiatura più frequentati ed al tempo stesso dotata di servizi. Del lotto fa parte l'appartamento al terzo piano, un box auto e un piccolo locale tecnico al seminterrato e un posto auto al piano terra. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Marino (RM) - Via Aldo Moro, 5, interno 3, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 839, Sub. 503, Categoria A2 - Fg. 30, Part. 839, Sub. 563, Categoria C2 - Fg. 30, Part. 839, Sub. 564, Categoria C2 - Fg. 30, Part. 839, Sub. 568, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 839, Qualità ENTE	Superficie	41,15 mq

	URBANO	
Stato conservativo:	19 L'immobile risulta in scarso stato di mantenimento.	
Descrizione:	02a L'immobile da stimare è un'appartamento in edificio plurifamiliare; l'edificio è composto da seminterrato adibito a box auto e cantine e tre piani fuori terra. E' ubicato in Via Aldo Moro loc. Santa Maria delle Mole, nella zona residenziale a ridosso di Frattocchie. Nella zona gli insediamenti sono a carattere intensivo, con villini mono e plurifamiliari e palazzine di relativo valore sotto il profilo paesaggistico ed ambientale. La zona è a carattere residenziale, dotata di servizi di prima necessità. Del lotto fa parte l'appartamento al piano terra e tre cantine al piano seminterrato. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.	
Vendita soggetta a IVA:	N.D.	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo	

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GROTTAFERRATA (RM) - VIA SAN MICHELE, 1, INTERNO 18, PIANO 3

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a ROMA il 16/11/2020

Reg. gen. 48917 - Reg. part. 33805

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA ALDO MORO, 5, INTERNO 3, PIANO TERRA

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a ROMA il 16/11/2020

Reg. gen. 48917 - Reg. part. 33805

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****